प्रेस विज्ञप्ति

# भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का कार्यालय

नई दिल्ली

**12** फरवरी **2019**

## 2018 की लेखापरीक्षा प्रतिवेदन सं. 23 - "रियल एस्टेट क्षेत्र के निर्धारितियों का आकलन" पर निष्पादन लेखापरीक्षा संसद में प्रस्तुत

भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का प्रतिवेदन 2018 की लेखापरीक्षा प्रतिवेदन संख्या 23 – "रियल एस्टेट क्षेत्र के निर्धारितियों का आकलन" पर निष्पादन लेखापरीक्षा संसद के दोनों सदनों में आज प्रस्तुत किया गया।

**प्रस्तावना**

रियल एस्टेट को तीन विस्तृत श्रेणियों में पृथक किया जा सकता है। (1) आवासीय जिसमें विकसित भूमि, आवासीय घर और सहस्वामित्व वाले भवन शामिल है; (2) व्यवसायिक जिसमें कार्यालय भवन, गोदाम एवं रिटेल स्टोर इमारतें शामिल हैं तथा (3) औद्योगिक जिसमें फैक्ट्रियों, खानों एवं खेतों को उनके प्रयोग के आधार पर शामिल किया जाता है। इस क्षेत्र में विभिन्न तरह के लोग जैसे भूमि मालिक, विकासकर्ता, ठेकेदार, विक्रेता/खरीदार तथा रियल एस्टेट एजेंट आदि शामिल हैं।

**लेखापरीक्षा निष्कर्ष:**

वित्त वर्ष 2013-14 से 2016-17 के दौरान आयकर विभाग (आईटीडी) द्वारा पूर्ण किए गए आकलनों को इस निष्पादन लेखापरीक्षा जांच में शामिल कियागयाहै। आयकर विभाग द्वारा 2013-14 से 2016-17 के दौरान 357 प्र.सीआईटी/सीआईटी के अन्तर्गत 5,001 निर्धारण प्रभारों में₹ 1,76,990 करोड की निर्धारित आय के 78,647 निर्धारण रियल एस्टेट क्षेत्र के सम्बन्ध में पूर्ण किए गए। इस अवधि में किए गए 78,647 निर्धारणों में से हमने 17,155 निर्धारणों के रिकार्डस (लगभग 22 *प्रतिशत*) जिनमें निर्धारित आय ₹ 1,02,106 करोड थी, को हमने इस निष्पादन लेखा परीक्षा में जाँचा। हमने ₹ 6,093.71 करोड के कर प्रभाव वाली 1,183 गलतियां (लेखापरीक्षित नमूना का लगभग 7 *प्रतिशत*) पाई;जिससे सरकार को राजस्व की हानि हुई। चूँकि 22 *प्रतिशत* के नमूने में ₹ 6,093.71 करोड की गलतियां मिली, विभाग को बाकी 61,492 मामलों

की आन्तरिक लेखापरीक्षा करानी चाहिए। विभाग यह भी पता लगाने का प्रयास करे कि इतने अधिक अनुपात में ये गलतियां क्यों हुई और पहचानी गई सिस्टैमिक कमियों को दूर करने और जहां पर गलतियां लापरवाही के कारण हुई हों, वहॉ पर उत्तरदायीत्व का निर्धारण करने का प्रयत्न करे।

निष्पादन लेखापरीक्षा के कुछ निष्कर्षों को नीचे दिया गया है:

- लेखापरीक्षा में देखा गया कि अनेक कंपनियां कर-दायरे के बाहर हैं। आयकर विभाग के पास यह सुनिश्चित करने की कोई व्यवस्था नहीं है कि सभी पंजीकृत कंपनियों के पास पैन हो और वे अपना आईटीआर नियमित रूप से भरे। (पैराग्राफ 2.2)
- आयकर विभाग के पास यह सुनिश्चित करने की व्यवस्था कि उच्च मूल्य की अचल संपत्तियों के सभी विक्रेता आईटीआर भर रहे थे, प्रभावी नही थी। (पैराग्राफ 2.3.1)
- आयकर विभाग द्वारा,एक अचल संपत्ति के क्रय/विक्रय के संबंध में संपत्तियों के रजिस्ट्रार/उप-रजिस्ट्रारद्वारा वार्षिक सूचना रिटर्नस भरने के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों को लागू करवानाकमजोरथा। (पैराग्राफ 2.3.5)
- आयकर विभाग नेअपने कर दायरे को विस्तृत करने हेतु अन्य तीसरे पक्ष के आंकडो का प्रभावशाली रूप में प्रयोग नहीं किया।(पैराग्राफ 2.4)
- सामान्य रूप से कर चोरी के दृष्टिकोण से उच्चतम जोखिम श्रेणी के तहत और विशेष रूप से रियल एस्टेट क्षेत्र के लेन-देन होतेहुए भी गैर-पैन लेन-देन की निगरानी को आयकर विभागद्वाराउचित महत्व नहीं दियागया।(पैराग्राफ 3.3.5)
- आयकर विभाग में यह सुनिश्चित करने के लिए व्यवस्था की कमी थी कि अचल संपत्तियों के उच्च मूल्य बिक्री में शामिल व्यक्तियों द्वारा पूंजीगत लाभ को कर हेतु पेश किया गयाथा।(पैराग्राफ 3.3.6)
- निर्धारण प्रभारों के मध्य सूचनाओं को साझा करने की व्यवस्था, जो राजस्व के क्षरण को रोकने के लिए अपेक्षित थी, कमजोर थी। (पैराग्राफ 3.4)
- आयकर विभाग ने रियल एस्टेट क्षेत्र में अपने करआधार बढाने के लिए सर्वेक्षणटूल का प्रयोग प्रभावशालीरूप से नहीं कियाथा।(पैराग्राफ 3.5)
- लेन-देनजहां बिक्री मूल्य को कम आंका जाता है और स्टाम्प ड्यूटी प्रयोजन के लिए अपना एग ए मूल्य से भी कम है, वहाँ धारा 43 सीए/50 सी के तहत विक्रेताओं के हाथों में और धारा 56(2)(vii)(बी) के तहत क्रेताओं के हाथो में कर से वंचित रह सकते है, इस प्रकार इस प्रक्रिया में कालेधन की उत्पत्ति होती है।

(पैराग्राफ 4.2.3)

- ऐसे मामलों में जहां उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी किए गए थे, आवेदक संस्था की जानकारी संबंधित निर्धारण अधिकारी के साथ, धन के स्त्रोत की जानकारी के लिए और यह सुनिश्चित करने के लिए कि बेहिसाबी धन/अपने धन को शेयर प्रीमियम के रूप में तो नही लगाया गया, साझा नही की गई थी।आयकर विभाग द्वारा उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी करने के औचित्य की जाँच नही की गई थी जब कि शेयरों का उचित बाजार मूल्य बैलेंस शीट के अनुसार मूल्यांकन पर आधारित नहीं था और इस प्रकार कालेधन को समायोजित करने के लिए खातो में हेर-फेर की संभावना से इनकार नहीं किया जा सकता।(पैराग्राफ 4.3.1.1 एवं 4.3.1.2)
- चूंकि रिएल एस्टेट कंपनियों की बैलेंसशीट में असुरिक्षत ऋणों के रूप में दिखाई देने वाले राशि के स्त्रोंतो कोआयकर विभाग द्वारा सत्यापित नहीं किया गया था, अत: निर्धारिती के स्वयं के अज्ञात/अनाधिकृत धन का असुरक्षित ऋणों में समावेशनसे लेखापरीक्षा में अस्वीकार नहीं किया जा सकता।(पैराग्राफ 4.3.3.1)
- एओ धारा 69सी के प्रावधानों को लागू करने में असफल रहेक्योंकिजिस अस्वीकृत राशि को निर्धारित आय में जोड़ा जाना चाहिए था उसे नहीं जोड़ा गया था।(पैराग्राफ 4.5)
- धारा 194-आईए के तहत स्रोत पर कर कटौती से संबंधित प्रावधानों का प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु कोई व्यवस्था नहीं है।(पैराग्राफ 4.6.1)
- निर्धारण अधिकारियों द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का अनुसरण पूर्णरूप से नहीं किया गया था और सही आंकडों को अपनाने, अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने एवं व्यय/कटौतियों/छूटों को स्वीकार करने में गलतियां की गई।(पैराग्राफ 4.7)
- भारत सरकार द्वारा आवासीय ईकाई के साइज/वहनीयताके आधार पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ग्रुप के लिए आवासीय प्रोजेक्टों के वर्गीकरण के लिए अनेक मानक थे । समाज के ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गोंको आवास की बेहतर उपलब्धता के लिए धारा 80-आईबी(10) के तहत कटौती प्रदान करने का उद्देश्य एक हद तक पूरा नहीं किया जा रहा था क्योंकि आवासीय इकाईयोंकी कीमत इन लक्षित समूहों की पहुँच से बाहर थी।(पैराग्राफ 5.2.1)
- धारा 80-आईबी(10) के तहत कटौती की अनुमति देने के लिए शर्तों का प्रवर्तन कमजोर था, जिसके परिणामस्वरूपअयोग्य व्यक्तियों/अनभिप्रेत समूहों द्वारा लाभ उठाया गया। इस प्रकार, लक्षित समूहों को कोई लाभ नहीं हो सका और सरकार द्वारा वर्ष दर वर्ष छोड़ेगए राजस्व से अनभिप्रेत व्यक्तियों को ही लाभ हो सका।(पैराग्राफ 5.2.2)

## सिफारिशें

सीएजी सिफारिशकरते है कि

- *सीबीडीटी, वित्त मंत्रालय तथा कॉरपोरेट कार्य मंत्रालय अपने पारस्परिक लाभ के लिऐ एक अंतर-मंत्रालय प्रबंध कर सकते है जहां आयकर विभाग और आरओसी के बीच एक ऐसा इंटरफेस बने कि जैसे ही कोई कपंनी आरओसी के साथ पंजीकृत हो, पैन के लिऐ उसका आवेदन स्वत: ही आयकर विभाग के पास जमा हो जाऐ। जब नई निगमित कंपनी को पैन जारी किया जाऐ, तो इसे स्वत: आरओसी प्रणाली में अद्ययन के लिऐ भेज दिया जाऐ। इसके अतिरिक्त, कंपनियों द्वारा आवश्यक रूप से एमजीटी-7 के साथ आयकर विवरणी की पावती की एक प्रति जमा करायी जानी चाहिए। इससे यह सुनिश्चित हो सकेगा कि कंपनियां अपनी आयकर विवरणी भरे और उसी के साथ आरओसी का डाटा आयकर विभाग के साथ सिंक हो जाएगा।(पैराग्राफ 2.2)*

सीबीडीटी ने कहा (जुलाई 2018) कि कम्पनी के पंजीकरण के लिए आवेदन करने के समय पैन हेतु आवेदन करने की व्यवस्था पहले से ही प्रचलन में है। सीबीडीटी (जुलाई 2018) फार्म एमजीटी-7 में कम्पनी की वार्षिक रिपोर्ट प्रस्तुत करते समय अनिवार्य रूप से आईटीआर की पावती की एक प्रति जमा कराने की आवश्यकता की व्यवहार्यता की जांच करने के लिए सहमत हो गया।

- *सीबीडीटी को आईटीडी के आईटी प्रणाली और पंजीकरणमहानिरीक्षक (आईजीआर)के बीच एक अंतरापृष्ठ हेतु राज्य सरकारों के साथ चर्चा करने पर विचार करना चाहिए ताकि जब भी आईजीआर कार्यालय में संपत्तियों की बिक्री पंजीकृत हो तो सूचना स्वत: रूप से आईटीडी प्रणाली में भी प्रसारित हो जाए। (पैराग्राफ 2.3.1)*

सीबीडीटी (जुलाई 2018) सिफारिश की जांच करने के लिए सहमत हो गया और कहा कि यद्यपि उच्च मूल्य संपत्ति के लेन देन वाले नान-फाइलर्स की पहचान करने के लिए प्रावधान किए गए है, इनके प्रवर्तन को मजबूत कराने की आवश्यकता है।

- *एआईआर फाईलर्सके द्वारा धारा 285बीए और धारा 139ए(5)(सी) के साथ पठित नियम 114बी के प्रावधानों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए सीबीडीटी एक तंत्र स्थापित करे।(पैराग्राफ 2.3.5)*

सीबीडीटी ने (जुलाई 2018)कहा कि अप्रैल 2018 में एक नया समर्पित रिपोर्टिंग पोर्टल संचालित किया जा चुका है, जिसमें रिर्पोटिंग संस्था को पंजीकरण और विवरणों को अपलोड करने की आवश्कता है।

- *सीबीडीटी यह सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र बनाऐ कि टीडीआर लेनदेनों को कर दायरे में लाया जा सके, जैसे कि स्रोत पर कर लगा कर।*

सीबीडीटी ने बजट 2019 की प्रक्रिया के दौरान इस मामले की जांच करना स्वीकार (जुलाई 2018) कर लिया।

- *अधिनियम की धारा 194-*आईए *के अंतर्गत सीबीडीटी स्रोत से कर कटौती तथा अचल संपत्तियों के पैन धारित एक क्रेता द्वारा इसे जमा करने की जानकारी ट्रेसिस में एकत्रित करने हेतु कदम उठाए। (पैराग्राफ 4.6.1)*

सीबीडीटी नेसिफारिश स्वीकार (जुलाई 2018) कर मामले की जांच करने को सहमति दी।